



09.05.2012

Kaj/5

## § 107

### Arabianrannan asuntontin vuokrausperusteet (tontti 23124/29)

HEL 2012-005081 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asemakaavan muutokseen nro 11499 sisältyvän korttelin nro 23124 tontin nro 29 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2009 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuntontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää tontin maanvuokraa 1.1.2030 alkaen, 1.1.2060 alkaen ja 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.

Jos sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan



työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, soveltuvin osin kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11499

**Päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asemakaavan muutokseen nro 11499 sisältyvän korttelin nro 23124 tontin nro 29 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2009 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määrättyvää tontin maanvuokraa



1.1.2030 alkaen, 1.1.2060 alkaen ja 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.

Jos sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvien osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, soveltuvien osin kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Esittelijä

### Varauspäättös

Tontti 23124/29 on ollut varattuna asuntotuotantotoimikunnalle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja (ns. puoli-hitas) vuoden 2010 loppuun asti. Vuonna 2011 varausta jatkettiin vuoden 2012 loppuun ja ehtoja samalla muutettiin niin, että tontille tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Koska tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa mahdollisimman pian, tontille tulee vahvistaa vuokrausperusteet.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 23124/29 on enintään kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK VI). Tontin rakennusoikeus on 4 400 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala 1 366 m<sup>2</sup>.

Tontille on merkitty rakennusala, jolla kuhunkin asuntoon saa rakentaa asuin-, työ- ja parvituloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asuinhuoneiston pohjapinta-alasta (par). Tontille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia lähipalvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennusten katutasoon.



Autopaikkainormi on asuntojen osalta 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat saa sijoittaa LPA-alueelle enintään 250 metrin kävelymatkan päähän tontista.

Kopio asemakaavasta nro 11499 on liitteenä 1.

#### Tonttien maaperätiedot

Kaupunki on osittain puhdistanut Arabianrannan maaperän ja alue on esirakennettu. Asuntotonttikohdaiset rakennuskustannuksiin sisältyvät paalutuskustannukset ovat Arabianrannan pohjoispäässä arviolta noin 100 - 200 euroa/k-m<sup>2</sup>.

#### Ehdotetut vuokrauserusteet

Arabianrannan etelä- ja pohjoisosien asuinkerrostalotonteille (AK) 23100/57, 63 ja 65 sekä 27671/12 ja 23100/51 ja 54 on vahvistettu vuokrauserusteet, joiden mukaan tonttien vuosivuokrat määräytyvät pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Ottaen huomioon alueen rakennusoikeuden nykyinen arvo, tontin paalutuskustannukset sekä sijoittuminen asuntoalueella mereen nähden asuntontin 23124/29 vuosivuokraa määritettäessä voitaisiin tässäkin pitää perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen (aputilojen) osalta vuokraa ei esitetä perittäväksi.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Asuntontin kerrosneliömetrihintana helmikuun 2012 hintatasossa (ind. 1850) on asuintilojen osalta noin 555 euroa. Julkisten lähipalvelurakennusten tilojen k-m<sup>2</sup> -hintana on noin 278 euroa.



Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan asuntotontilla noin 2,22 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

#### Vuokra-aika

Kaupunginvaltuuston aiempien päätösten mukaan Arabianrannan asunto-tontit vuokrataan 31.12.2009 saakka ja tonttien vuokrataso tarkistetaan 30 vuoden välein (1.1.2030, 1.1.2060 ja 1.1.2090) käypää maanhintaa vastaavaksi. Maanvuokran tarkistusajankohdat ovat samat kuin Etelä-Hermannin ja Latokartanon asuntoalueilla.

Näitä ajankohtia ehdotetaan sovellettavan tässäkin tapauksessa.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11499

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.04.2012 § 445

HEL 2012-005081 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättää seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asemakaavan muutokseen nro 11499 sisältyvän korttelin nro 23124 tontin nro 29 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2009 saakka seuraavin ehdoin:

1



Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää tontin maanvuokraa 1.1.2030 alkaen, 1.1.2060 alkaen ja 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.

Jos sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, soveltuvin osin kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi



09.05.2012

Kaj/5

Kiinteistölautakunta 04.04.2012 § 212

HEL 2012-005081 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R4, Posliinikatu 8

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asemakaavan muutokseen nro 11499 sisältyvä jäljempänä mainittu tontti lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2099 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 23124/29 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää tontin maanvuokraa 1.1.2030 alkaen, 1.1.2060 alkaen ja 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

Kun tontin vuokraa tarkistetaan, tontin vuosivuokra on neljä prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Jos Helsingin kaupunginvaltuusto päättää myöhemmin muuttaa tonttien vuokrauksissa käytettävää prosenttiperustetta, käytetään vuokraa tarkistettaessa kulloinkin voimassa olevan yleispäätöksen mukaista prosenttiperustetta.

Jos sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, tällä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin



09.05.2012

Kaj/5

sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, soveltuvin osin kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi